

Eigenes Haus statt Wohnung – charmantes Stadthaus im Zentrum von Neumarkt im Mühlkreis



Objektnummer: 7056/216

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4212 Neumarkt im Mühlkreis
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	G 267,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,59
Kaufpreis:	198.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

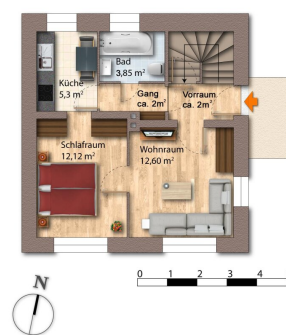
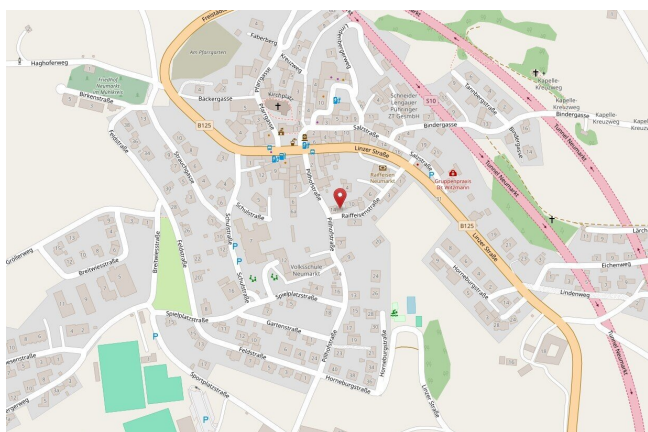


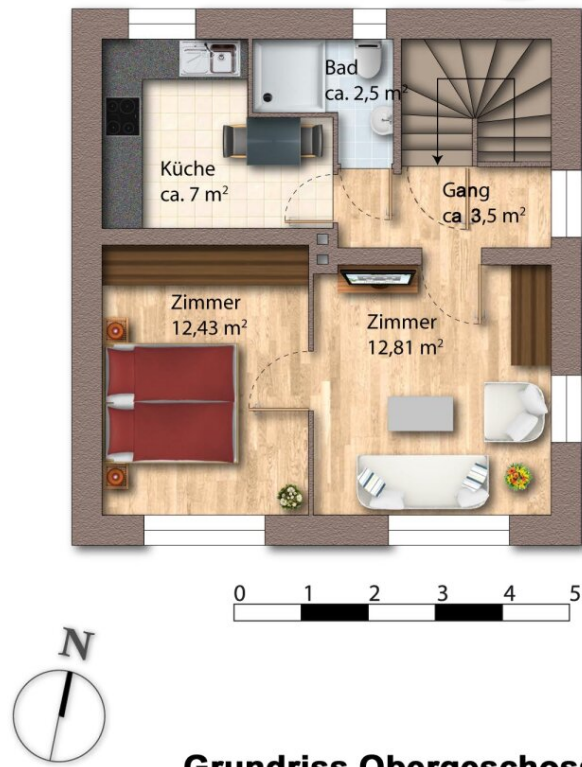
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

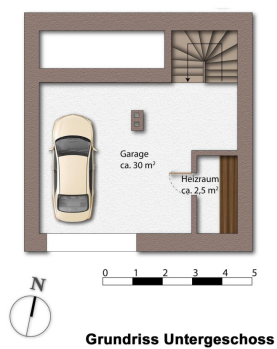
T +43 660 25 88 158

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





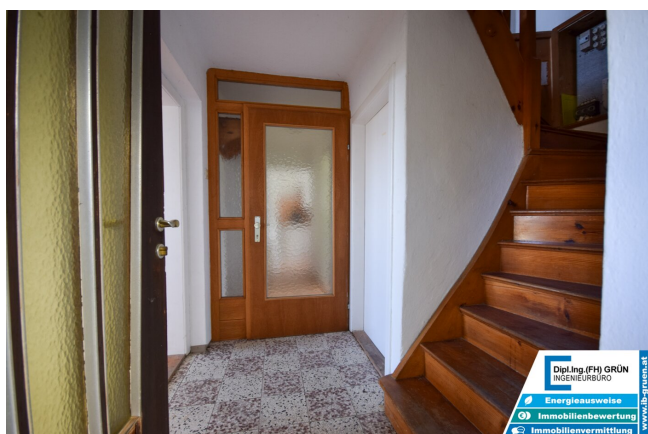
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss

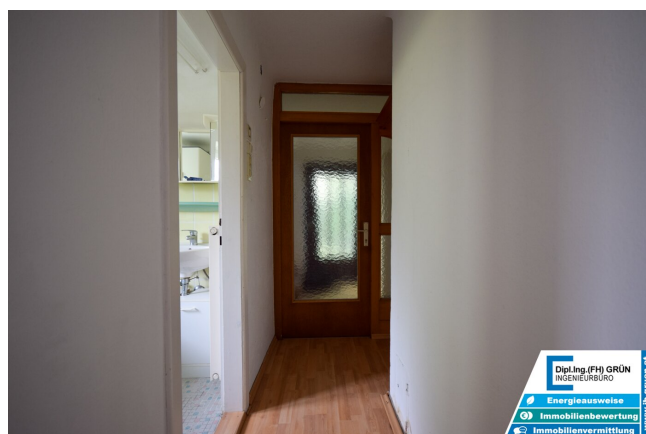


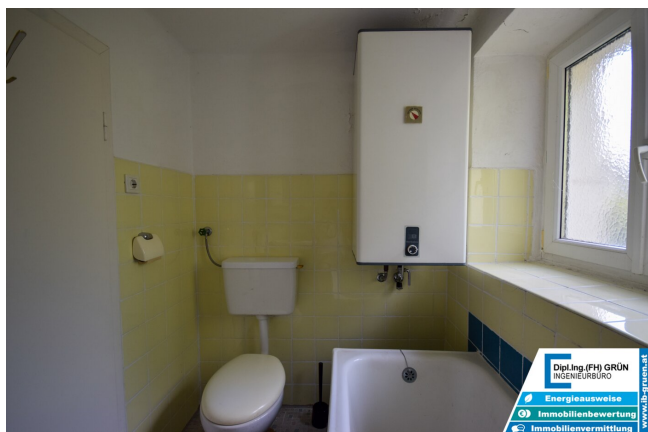






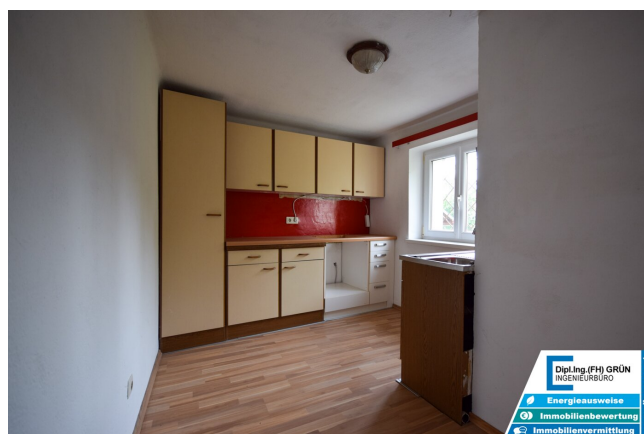












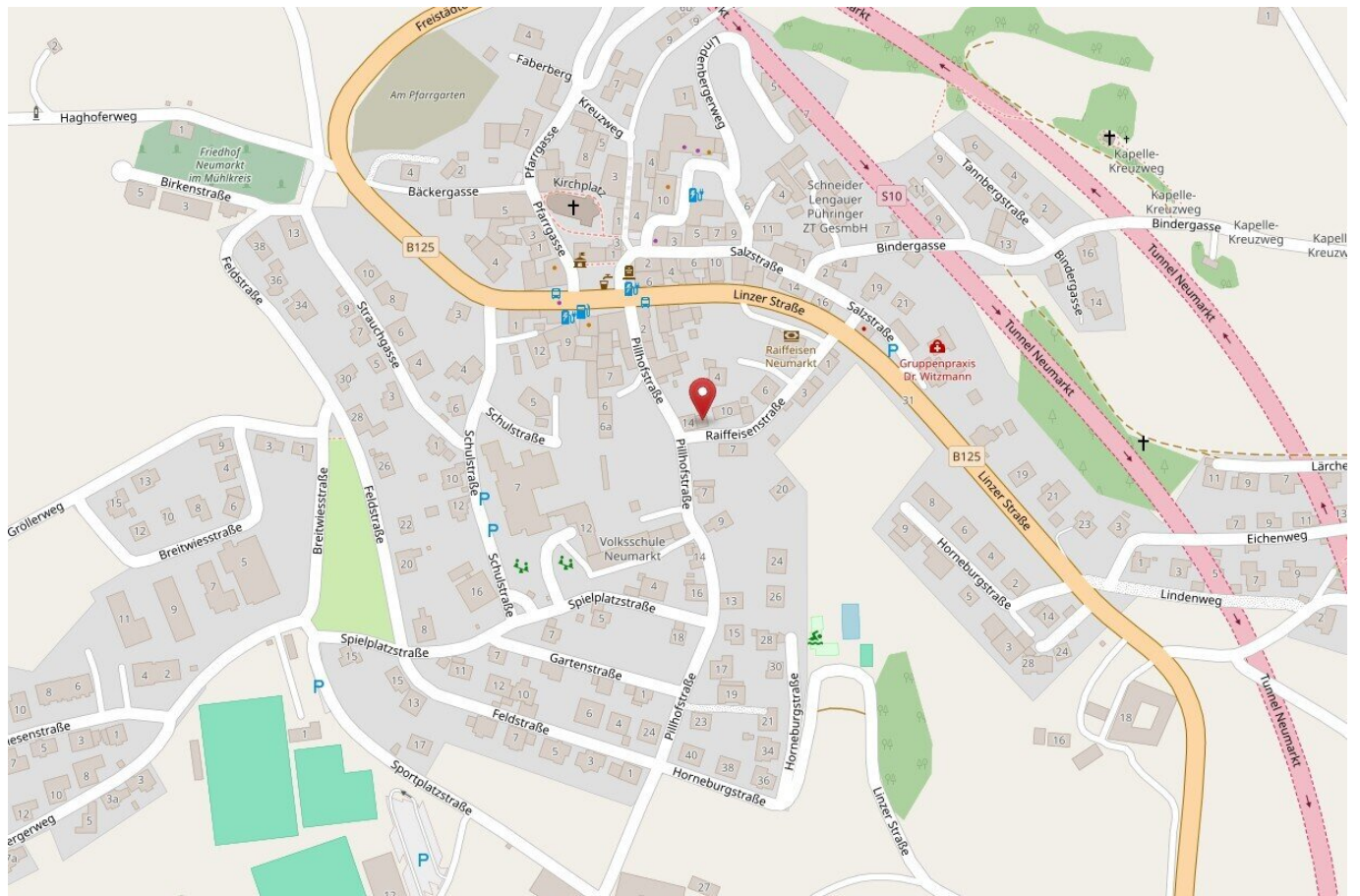


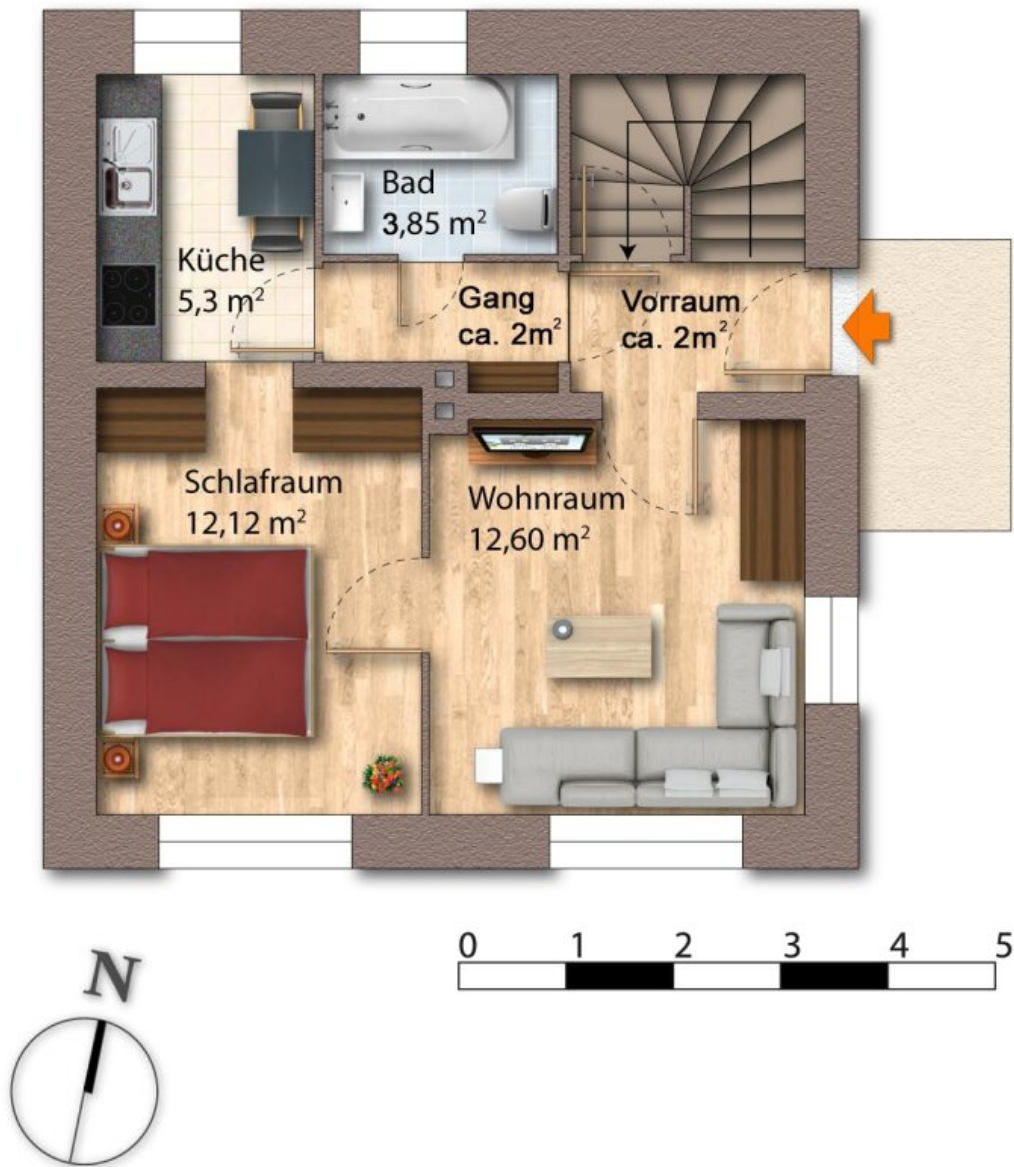








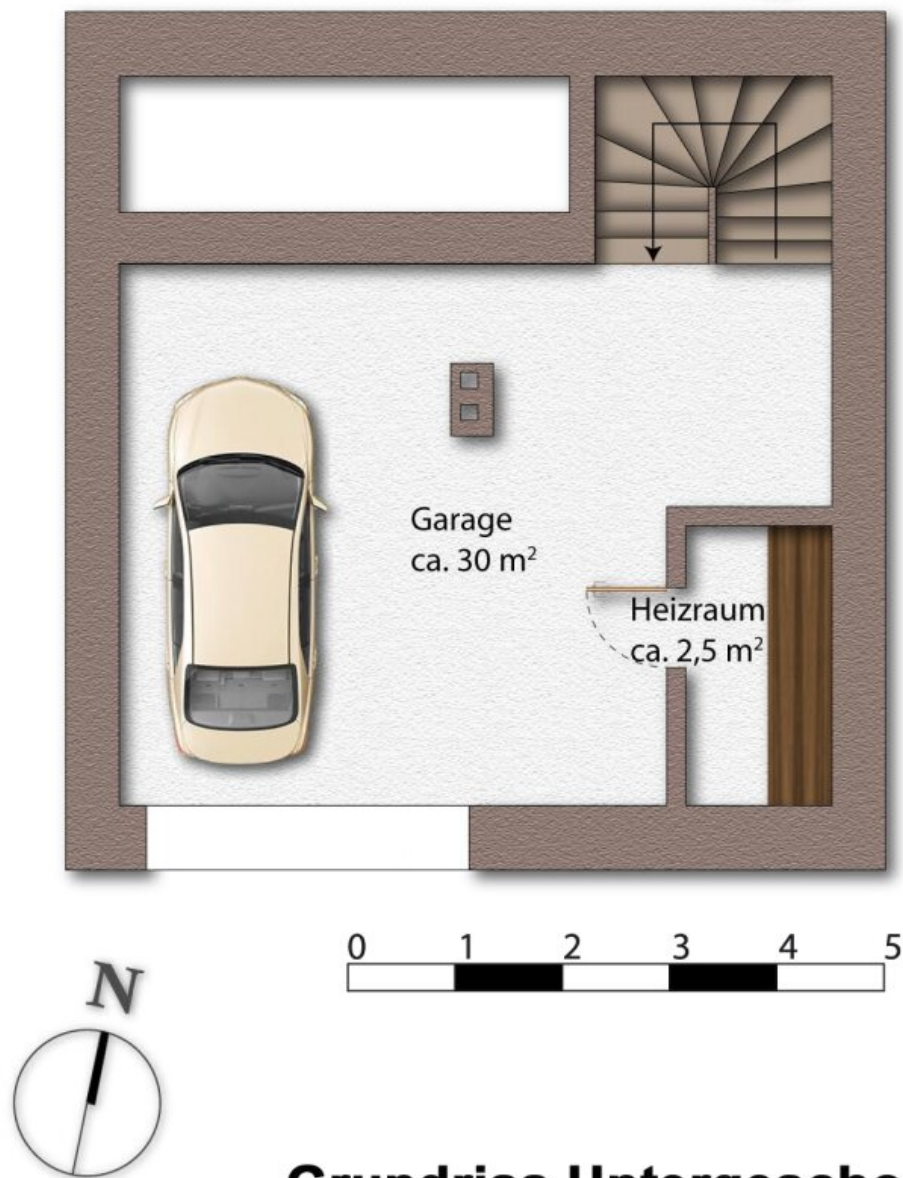




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss

Objektbeschreibung

Klein, charmant und überraschend vielseitig – ein Stadthaus mit vielen Möglichkeiten.

Dieses traditionelle Stadthaus mitten in Neumarkt im Mühlkreis bietet auf rund **76 m² Wohnfläche** deutlich mehr Möglichkeiten, als man auf den ersten Blick vermuten würde. Das Gebäude wurde **1961 generalsaniert** und in den Jahren danach laufend adaptiert bzw. teilweise erneuert. Insbesondere zwischen etwa 1990 und 2003 wurden verschiedene Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter Fenster und Heizungsanlage.

Wohnen auf zwei Ebenen

Die Wohnräume verteilen sich auf **zwei Wohnebenen**. Insgesamt stehen **vier Zimmer** sowie **zwei Badezimmer mit zwei WCs und zwei Küchenbereiche** zur Verfügung.

Dadurch eignet sich das Haus besonders gut für eine kleine Familie, die sich mit etwas handwerklichem Geschick ein individuelles Zuhause schaffen möchte. Bei entsprechender Nutzung bietet das Haus auch einer Familie mit Kindern ausreichend Platz für komfortables Wohnen.

Funktionierende Basis mit Entwicklungspotenzial

Das Haus ist kompakt gebaut und unmittelbar an das Nachbargebäude angebaut. Dadurch verfügt es über ein günstiges Verhältnis zwischen Wohnfläche und Gebäudehülle.

Beheizt wird das Objekt über eine **zentrale Gastherme mit Heizkörpern**. Durch eine zusätzliche Dämmung des derzeit noch ungedämmten Dachgeschosses besteht weiteres Potenzial, den energetischen Standard des Hauses zu verbessern.

Auch hinsichtlich der zukünftigen Gestaltung bestehen interessante Möglichkeiten. Nach derzeitiger Einschätzung ist eine **Erweiterung bzw. ein Ausbau des Dachgeschosses grundsätzlich denkbar**. Konkrete Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen sind selbstverständlich vorab mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.

Garage, Garten und Stellplatzmöglichkeit

Ein wesentlicher Vorteil ist die **großzügige Garage mit rund 30 m² im Untergeschoss**.

Neben dem Haus besteht darüber hinaus grundsätzlich die Möglichkeit, einen zusätzlichen Stellplatz zu schaffen. Auch hier wäre die konkrete Ausführung mit der Gemeinde abzustimmen.

Hinter dem Gebäude befindet sich ein **kleiner Gartenbereich**, der trotz der zentralen Ortslage einen privaten Rückzugsort im Freien bietet.

Vielseitig nutzbar

Besonders interessant ist die **Vielseitigkeit der Immobilie**. Ursprünglich wurde das Gebäude als Wochenendhaus genutzt, in den vergangenen Jahren teilweise vermietet.

Für Eigennutzer bietet sich die Möglichkeit, beide Wohnebenen zu einem gemütlichen Familienhaus zu verbinden und schrittweise nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Ebenso denkbar ist eine Nutzung mit **zwei kleineren, weitgehend getrennten Wohnbereichen**. Aufgrund der kompakten Flächen kann dies auch für Anleger eine interessante Vermietungslösung darstellen.

Darüber hinaus eignet sich das Objekt aufgrund seiner Lage, des schönen Ausblicks und der Freizeitmöglichkeiten der Umgebung weiterhin sehr gut als **Wochenend- oder Zweitwohnsitz**.

Man erhält hier kein modernes Neubauhaus, sondern ein grundsätzlich funktionierendes, charmantes Stadthaus mit ehrlicher Substanz und interessantem Entwicklungspotenzial. Für Käufer mit Ideen und etwas handwerklichem Geschick bietet sich die Chance, mitten in Neumarkt ein sehr individuelles Zuhause zu schaffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap